

Bản án số: 194/2021/DS-PT

Ngày: 14/5/2021

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 503/2020/TLPT-DS ngày 23/11/2020 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2021/QĐ-PT ngày 20/01/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 298/TB-TA ngày 04/5/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị Yến, chết ngày 25/02/2021

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị Yến:

1. Bà Đỗ Thị Mai, sinh năm 1950

HKTT: Số 242A, tổ 32 Phương Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: Số 1388 81st Ave. Apt. 353 Oakland CA. 94621 USA.

Đại diện theo ủy quyền: Luật sư Bùi Văn Thắm (Văn bản ủy quyền số công chứng: 334 quyền số 01/2021-SCT/TLSQ ngày 15/3/2021).

2. Ông Đỗ Xuân Chính, chết năm 1997.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chính:

2.1. Anh Đỗ Hoàng Anh, sinh năm 1979.

HKTT: Số 16 Lê Văn Hưu, Phạm Đình Hổ, Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: Phòng 2107, T18 Chung cư Times City, Minh Khai, Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

2.2. Anh Đỗ Hoàng Tùng, sinh năm 1981.

HKTT: Số 16 Lê Văn Hưu, Phạm Đình Hổ, Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: Phòng C802 Chung cư Mulbering Lane, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

3. Ông Đỗ Bá Đại, sinh năm 1954.

HKTT: Số 108D, tổ 13A phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Hiện đang ở tại: Trung tâm chăm sóc người cao tuổi Bách Niên Thiên Đức – Khu dân cư Lâm Trường Minh Phú, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Đỗ Phương Linh; trú tại: B1806, sảnh B Chung cư UDIC Riverside 1, ngõ 122 Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. (Văn bản ủy quyền ngày 24/4/2021)

4. Bà Đỗ Thị Tâm, sinh năm 1955

Trú tại: Số 5 ngõ 34 phố Phương Mai, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

5. Bà Đỗ Đan Quế, sinh năm 1957

Trú tại: Căn hộ số 212 nhà CT2A, chung cư 9 tầng khu tái định cư đô thị mới Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: 1. Bà Đỗ Đan Quế, sinh năm 1957

2. Anh Hoàng Văn Giáp, sinh năm 1985

3. Chị Hoàng Văn Khanh, sinh năm 1987

4. Chị Hoàng Ngân Giang, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: P212 nhà CT2A, chung cư 9 tầng tái định cư, khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Yên sống ổn định tại số 91 Đặng Văn Ngữ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Thực hiện dự án thoát nước của thành phố Hà Nội, diện tích đất của gia đình cụ Yên nằm trong khu vực bị giải tỏa để bàn giao đất cho dự án. Tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án, hộ gia đình cụ Yên có 05 thành viên là cụ Yên, con gái cụ Yên bà Đỗ Đan Quế, các cháu Hoàng Văn Giáp, Hoàng Văn Khanh và Hoàng Ngân Giang (Theo hồ sơ giải phóng mặt bằng của Ủy ban nhân dân quận Đống Đa và theo phiếu xác nhận nhân khẩu của Công an phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội xác nhận ngày 12/4/2007).

Ngày 17/9/2012, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4090/QĐ- UBND về việc bán cho gia đình cụ Yên căn hộ số 212, diện tích 86,14m² tại nhà CT2A, chung cư 9 tầng tái định cư, khu đô thị Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với giá 757.192.192 đồng. Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số CH00405 ngày 22/1/2015 cho hộ gia đình cụ Yên.

Nguồn gốc của nhà bị giải tỏa là cá nhân cụ Nguyễn Thị Yên mua của ông Vũ Đình Tâm và bà Hà Thị Hảo ở D2, phòng 28 khu tập thể Trung Tự, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội với giá 10.000.000 đồng. Sau khi mua thì 4 mẹ con nhà bà Quế mới dọn về ở và có hộ khẩu.

Khi Nhà nước thu hồi nhà đất cho dự án thì Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định số 4090/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 bán căn hộ số 212, diện tích 86,14m² tại nhà CT2A khu đô thị Mễ Trì Hạ cho hộ gia đình cụ Yên gồm 5 người có tên trên. Sau đó mẹ con nhà bà Quế đã tự phân chia chỗ ở, cụ Yên ở phòng cạnh hành lang ở khu chung cư, công trình phụ dùng chung.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm phân chia quyền sở hữu nhà ở tại căn hộ 212, diện tích 86,14m² nhà CT2A khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Cụ thể, cụ Nguyễn Thị Yên sở hữu sử dụng nguyên cư diện tích cụ đã và đang ở là phòng khách của căn hộ, bà Đỗ Đan Quế và 3 con sở hữu, sử dụng phần diện tích còn lại, diện tích công trình phụ sở hữu chung.

Bị đơn bà Đỗ Đan Quế trình bày:

Bà là con đẻ của cụ Nguyễn Thị Yên, hộ gia đình bà hiện nay có 05 người là: Cụ Nguyễn Thị Yên, bà Đỗ Đan Quế và 03 con của bà là Hoàng Vân Giáp, Hoàng Vân Khanh, Hoàng Ngân Giang. Trước đây hộ gia đình bà sống tại số 91 Đặng Văn Ngữ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Do Thành phố Hà Nội có chủ trương làm dự án thoát nước, hộ gia đình bà nằm trong khu vực bị giải tỏa. UBND Thành phố Hà Nội đã duyệt bán cho hộ gia đình bà căn hộ tại 212, nhà CT2A, khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội diện tích 86,14m² đã được UBND quận Nam Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên “Hộ bà Nguyễn Thị Yên”.

Trước yêu cầu của cụ Yên bà không đồng ý, vì đây là nhà chung cư, diện tích nhỏ, việc phân chia sẽ ảnh hưởng đến sinh hoạt, rất bất tiện. Nếu phân chia sẽ phải ngăn phòng, mà quy định của nhà chung cư là không được phép xây dựng, coi nói ảnh hưởng đến kết cấu của tòa nhà. Do đó, bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng căn hộ vì gia đình bà không có điều kiện đi nơi khác ở.

Bị đơn anh Hoàng Vân Giáp, chị Hoàng Vân Khanh, chị Hoàng Ngân Giang cùng trình bày:

Các anh chị là cháu ngoại của cụ Nguyễn Thị Yên và là con đẻ của bà Đỗ Đan Quế. Ngày 17/9/2012 UBND Thành phố Hà Nội bán cho hộ gia đình cụ Yên căn hộ số 212, diện tích 86,14m² tại nhà CT2A, khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, sau đó đã được Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Yên. Hộ gia đình gồm có 5 người: Cụ Nguyễn Thị Yên, bà Đỗ Đan Quế, anh Hoàng Vân Giáp, chị Hoàng Vân Khanh và chị Hoàng Ngân Giang.

Trước đây, hộ gia đình anh chị sống tại số 91 Đặng Văn Ngữ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Do Thành phố Hà Nội có chủ trương làm dự án thoát nước, hộ gia đình anh chị nằm trong khu vực bị giải tỏa, UBND Thành phố Hà Nội đã phê duyệt bán cho hộ gia đình anh chị căn hộ tái định cư như đã nêu trên.

Nay có việc cụ Nguyễn Thị Yên yêu cầu Tòa án phân chia quyền sở hữu nhà tại căn hộ 212 diện tích 86,14m² tại CT2A khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm. Cụ thể cụ Yên sở hữu, sử dụng nguyên cư diện tích cụ đã và đang ở là phòng khách rộng nhất của căn hộ, còn lại 2 phòng ngủ nhỏ phân cho bốn mẹ con, diện tích công trình phụ sử dụng chung. Các anh chị không đồng ý bởi nhà chung cư mà phân chia như vậy sinh hoạt vô cùng phức tạp, làm xáo trộn

cuộc sống hàng ngày. Nếu phân chia như vậy sẽ phải ngăn phòng mà quy định của nhà chung cư là không được phép xây dựng, coi nói làm ảnh hưởng đến kết cấu của tòa nhà.

Ý kiến của các anh chị là giữ nguyên hiện trạng căn hộ vì các anh chị không có điều kiện để đi mua nơi ở khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã quyết định:

Không chấp nhận đơn yêu cầu phân chia quyền sở hữu nhà ở của cụ Nguyễn Thị Yên đối với bà Đỗ Đan Quế, anh Hoàng Văn Giáp, chị Hoàng Văn Khanh, chị Hoàng Ngân Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Yên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ liên tại cấp phúc thẩm, ngày 25/02/2021 cụ Yên chết.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Yên:

1. Bà Đỗ Đan Quế trình bày: Bà là con của cụ Nguyễn Thị Yên và cụ Nguyễn Đức Kỳ. Cụ Kỳ chết năm 1997, cụ Yên chết ngày 25/02/2021. Hai cụ có 5 người con chung:

- Bà Đỗ Thị Mai, sinh năm 1950, hiện đang cư trú tại Mỹ
- Ông Đỗ Xuân Chính, sinh năm 1953, chết năm 1997. Ông Chính có vợ là bà Phạm Thị Thoa, chết năm 2013. Có hai người con chung: Cháu Đỗ Hoàng Anh, sinh năm 1979; cháu Đỗ Hoàng Tùng, sinh năm 1987.
- Ông Đỗ Bá Đại, sinh năm 1954. Hiện đang ở Trại Dưỡng lão Sóc Sơn. Vợ tên là Phương (đã ly hôn). Có một con chung là Đỗ Phương Linh, sinh năm 1987.
- Bà Đỗ Thị Tâm, sinh năm 1955.
- Bà là Đỗ Đan Quế, sinh năm 1957.

Với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Yên, bà có ý kiến như sau: Khi còn sống cụ Yên đã cho các anh, chị tiền vàng để mua sắm nhà đất, riêng bà vẫn chưa được cụ cho tài sản gì. Từ năm 2013 bà là người trực tiếp chăm sóc và ở cùng cụ Yên tại căn hộ đang tranh chấp. Bà cùng với bà Tâm lo mai táng cho cụ khi cụ qua đời. Do bà có nhiều công sức chăm sóc, lo ma chay cho cụ nên bà có nguyện vọng được nhận toàn bộ phần di sản của cụ, là 1/5 diện tích căn hộ đang tranh chấp.

Ngoài nhà đất trên, cụ Yên còn để lại một sổ tiết kiệm: 28.000USD (đô la Mỹ); một sổ tiết kiệm 300.000.000 đồng cụ Yên đã có văn bản tặng cho bà Mai.

Cụ Yên chết không để lại di chúc. Bà đề nghị toà chia thừa kế của cụ Yên theo pháp luật. Di sản của cụ Yên chỉ còn lại là trị giá 1/5 căn hộ đang tranh chấp và một sổ tiết kiệm trị giá 28.000 USD (đô la Mỹ).

2. Bà Đỗ Thị Tâm trình bày:

Về huyết thống như bà Quế trình bày

Về tài sản cụ Yên để lại: Căn hộ P212, CT12A khu đô thị Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; nhà và đất có diện tích 526 mét vuông tại thôn Thiện

Vịnh, xã Cộng Hòa huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định; 2 sổ tiết kiệm: 1 sổ 300 triệu VND, 01 sổ 28.000 USD, một ít đồ dùng cá nhân: (vòng ngọc, dây chuyền vàng, một ít đồ đạc).

Diễn biến về tài sản của cụ như sau: Căn cứ vào quyết định số 2846/QĐ-UBND ngày 11/10/2010 đã chỉ rõ tổng số tiền đền bù 1.198.711.564 VND. Hầu hết các danh mục được đền bù phải thuộc về chủ sử dụng bị thu hồi đất và công trình trên đất. Bốn mẹ con bà Quế chỉ được đền bù một phần là: Hỗ trợ thuê nhà tạm cư; hỗ trợ ổn định đời sống, cụ thể: 4 người x (30kg x 1000đ/kg/1 người/1 tháng x 6 tháng = 7.920.000đ. Cả hai khoản này là xấp xỉ 10.000.000 đồng, cụ Yến đã thanh toán dứt điểm.

Khi mua căn hộ tái định cư, cụ Yến đã trả tiền mua (có phiếu thu kèm theo) bằng tiền của cụ Yến, bà Quế không bỏ 1 đồng nào.

Nhà và đất tại thôn Thiện Vịnh, xã Cộng Hòa huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định có nguồn gốc của các cụ để lại, đã bị bán cho người khác, cụ Yến đã phải bỏ tiền ra mua chuộc lại, có Sổ đỏ mang tên cụ Yến.

Hai sổ tiết kiệm: 01 sổ 300.000.000 đồng cụ Yến đã viết giấy cho bà Đỗ Thị Mai; 01 sổ 28.000 USD cụ Yến đã dặn dò để lại lo hậu sự cho cụ, còn đâu có ý chia cho những người có công chăm sóc phụng dưỡng lo toan cho cụ.

Bà có nhiều công sức trong việc duy trì tôn tạo tài sản cụ Yến, chăm sóc cụ Yến khi cụ đau ốm. Căn hộ P212, CT2A, Mễ Trì Hạ cũng do sự khiếu nại rất kiên trì nhiều năm với ban GPMB quận Đống Đa, GPMB Thành phố mới có được. Sổ đỏ chính chủ tên cụ Yến cũng do bà đấu tranh, phân tích để có. Gần đây nhất khi cụ Yến qua đời, chỉ một mình bà lo toan với số tiền gần 59.000.000 đồng (có chứng từ). Bà đề nghị Tòa án xác định căn hộ tranh chấp thuộc quyền sở hữu của cụ Yến, cần được xem xét theo luật thừa kế.

3. Bà Đỗ Thị Mai do ông Bùi văn Thắm đại diện trình bày:

Về huyết thống như bà Quế trình bày

Ngày 25/02/2021 cụ Nguyễn Thị Yến chết. Bà Mai là một trong 5 người con của cụ Yến được kế thừa quyền, nghĩa vụ và tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội vụ án tranh chấp quyền sở hữu và yêu cầu chia nhà ở giữa cụ Nguyễn Thị Yến đối với các bị đơn là bà Đỗ Đan Quế, Hoàng Văn Giáp, Hoàng Văn Khanh và Hoàng Ngân Giang.

Bà Mai đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Yến là chia cho cụ sở hữu diện tích nhà cụ đang ở trước khi chết tại căn hộ số 212 nhà CT2A chung cư 9 tầng khu tái định cư đô thị mới, Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

4. Anh Đỗ Hoàng Anh, Đỗ Hoàng Tùng thống nhất trình bày:

Các anh là con của ông Đỗ Xuân Chính và Phạm Thị Thoa. Ông Chính và bà Thoa sinh được 2 người con là: Đỗ Hoàng Anh, sinh năm 1979; Đỗ Hoàng Tùng, sinh

năm 1989. Ngoài 2 con trên, ông Chính, bà Thoa không có người con nuôi và người con riêng nào khác. Ông Chính chết năm 1997, bà Thoa chết năm 2013. Cụ Nguyễn Thị Yên khởi kiện đối với bà Đỗ Đan Quế, nay cụ Yên đã chết, các anh đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Yên và ông Chính.

Đối với yêu cầu của cụ Yên thì đề nghị Toà án xem xét theo quy định của pháp luật. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của cụ Yên được chấp nhận, các anh xin nhận kỷ phần mà ông Chính được hưởng của cụ Yên bằng hiện vật hoặc bằng giá trị. Các anh có nguyện vọng nhận chung vào một khối. Vì điều kiện công việc nên đề nghị Toà án cho các anh được vắng mặt trong suốt quá trình Toà giải quyết vụ kiện. Về công sức của bà Quế trong việc chăm sóc cụ Yên thì các anh không biết vì không ở cùng .

5. Đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Bá Đại là chị Đỗ Phương Linh trình bày:

Chị là con của ông Đỗ Bá Đại và bà Nguyễn Thị Kim Phương. Ông Đại và bà Phương ly hôn năm 2000. Chị là người con duy nhất của ông Đại và bà Phương. Ngày 24/4/2021, chị được ông Đại uỷ quyền tham gia tố tụng tại Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội để giải quyết việc tranh chấp quyền sở hữu nhà giữa nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Yên và bị đơn là bà Đỗ Đan Quế. Chị đồng ý nhận sự uỷ quyền của ông Đại để tham gia tố tụng.

Chị có ý kiến như sau: Về nguồn gốc nhà đất các bên tranh chấp thì chị không nắm được. Nếu trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của cụ Yên được chấp nhận, chị đề nghị Toà cho ông Đại được hưởng di sản thừa kế của cụ Yên theo quy định của pháp luật.

Theo chị được biết, cụ Yên còn có sổ tiết kiệm để lại ai cầm sổ thì chị không nắm được. Đề nghị toà án xem xét để các thừa kế đều nhận được phần di sản của cụ để lại.

Vì điều kiện công việc nên chị xin vắng mặt trong suốt quá trình toà giải quyết vụ việc.

Tại phiên tòa:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Yên:

Đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Mai đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Yên. Việc chia thừa kế của cụ Yên sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Bà Đỗ Thị Tâm thống nhất với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà Mai, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Yên và không chia di sản của cụ Yên trong vụ án này.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Bá Đại là chị Đỗ Phương Linh đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đỗ Đan Quế trình bày: GCN căn hộ cấp cho hộ gia đình cụ Yên, hộ gia đình cụ có 5 nhân khẩu nên cụ Yên có quyền sở hữu, sử dụng 1/5 căn hộ đang tranh chấp. Do bà ở với cụ Yên từ lâu, có nhiều công sức trong việc chăm sóc cụ Yên nên bà xin được nhận phần tài sản của cụ Yên.

Bị đơn anh Hoàng Vân Giáp, chị Hoàng Vân Khanh, chị Hoàng Ngân Giang thống nhất với ý kiến của bà Quế, đề nghị HĐXX xem xét công sức của bà Quế trong việc trông nom, chăm sóc cụ Yến trong nhiều năm.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Yến, ông Đỗ Xuân Chính là anh Đỗ Hoàng Anh, Đỗ Hoàng Tùng vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của anh Hoàng Anh và anh Hoàng Tùng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Yến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Yến nộp trong hạn luật định về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp phúc thẩm, ngày 25/02/2021 cụ Yến chết. Tòa án đã đưa các thừa kế của cụ Yến vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Yến. Gồm có: Bà Đỗ Thị Mai, sinh năm 1950, đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Văn Thắm; ông Đỗ Xuân Chính, sinh năm 1953, chết năm 1997. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chính: Anh Đỗ Hoàng Anh, sinh năm 1979, anh Đỗ Hoàng Tùng, sinh năm 1981; ông Đỗ Bá Đại, sinh năm 1954. Đại diện theo ủy quyền: Chị Đỗ Phương Linh; bà Đỗ Thị Tâm, sinh năm 1955; bà Đỗ Đan Quế, sinh năm 1957.

Về nội dung:

Về nguồn gốc nhà tái định cư tại địa chỉ P212 nhà CT2A chung cư 9 tầng tái định cư trong khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội:

Hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Yến trước đây cư trú tại số nhà 91 Đặng Văn Ngữ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Thực hiện dự án thoát nước của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, diện tích đất của gia đình cụ Yến nằm trong khu vực bị giải tỏa để bàn giao đất cho dự án. Tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án, hộ gia đình cụ Yến có 05 thành viên là cụ Nguyễn Thị Yến, bà Đỗ Đan Quế, anh Hoàng Vân Giáp, chị Hoàng Vân Khanh và chị Hoàng Ngân Giang (Theo hồ sơ giải phóng mặt bằng của Ủy ban nhân dân quận Đống Đa và theo phiếu xác nhận nhân khẩu của Công an phường Trung Tự, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội xác nhận ngày 12/4/2007- BL 100);

Ngày 17/9/2012, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4090/QĐ- UBND về việc bán cho gia đình cụ Yến căn hộ số 212, diện tích 86,14m² tại nhà CT2A, khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với giá 757.192.192 đồng. Ủy ban nhân dân quận Nam

Từ Liêm đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số CH00405 ngày 22/1/2015 cho hộ gia đình cụ Yên;

Do đó, đủ căn cứ để xác định căn hộ chung cư số 212, nhà CT2A chung cư 9 tầng tái định cư trong khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, diện tích 86,14m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 549337 do UBND quận Nam Từ Liêm cấp ngày 22/1/2015 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Yên là tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung của cụ Nguyễn Thị Yên, bà Đỗ Đan Quế, anh Hoàng Văn Giáp, chị Hoàng Văn Khanh và chị Hoàng Ngân Giang.

Tuy nhiên nguồn gốc của nhà bị giải tỏa là của cá nhân cụ Nguyễn Thị Yên mua của ông Vũ Đình Tâm và bà Hà Thị Hảo ở D2, phòng 28 khu tập thể Trung Tự, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội với giá 10.000.000 đồng. Sau khi mua thì mẹ con nhà bà Quế mới dọn về ở và có hộ khẩu. Cụ Yên là người nộp tiền để mua căn hộ (BL139). Nay cụ Yên có yêu cầu Tòa án phân chia cho cụ được sở hữu sử dụng nguyên cư diện tích cụ đã và đang ở là phòng khách của căn tại địa chỉ P212 nhà CT2A chung cư 9 tầng tái định cư trong khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Như vậy, cụ Yên có yêu cầu được phân chia tài sản chung, yêu cầu của cụ phù hợp với quy định tại Điều 208, 209, 212, 216, 219 BLDS 2015.

Như vậy toàn bộ diện tích 86,14m² căn hộ 212 nhà CT2A khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội là sở hữu riêng của hộ gia đình cụ Yên.

Điều 100 Luật nhà ở năm 2014 quy định:

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

a, Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

b, Phần diện tích khác trong nhà chung cư

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm: phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật nhà ở năm 2014 ...

Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 210, 214 Bộ luật dân sự quy định về tài sản chung hợp nhất và sở hữu chung trong nhà chung cư để bác yêu cầu khởi kiện của cụ Yên là không phù hợp với quy định tại Điều 208, 209, 212, 216, 219 BLDS 2015 và Điều 100 Luật nhà ở năm 2014.

Căn hộ 212 nhà CT2A khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội có diện tích 86,14m², có 01 phòng khách phía bên ngoài có 01 ban công, 02 phòng ngủ phía bên trong mỗi phòng ngủ có 01 ban công, có 01 nhà vệ sinh, 01 bếp liền với phòng khách. Hộ gia đình cụ Yên đã tự phân chia chỗ ở:

- Cụ Yên ở phòng khách của căn hộ chung cư được sử dụng 01 ban công phía bên ngoài phòng khách;

- 02 phòng ngủ còn lại mỗi phòng đều có 01 ban công phía bên ngoài mẹ con bà Quế sử dụng;

- Nhà vệ sinh dùng chung;

- Bếp cụ Yên, bà Quế mỗi người một góc trong diện tích chung của phòng khách.

Xét yêu cầu của cụ Nguyễn Thị Yến về việc yêu cầu Tòa án phân chia cho cụ được sở hữu sử dụng nguyên cư diện tích cụ đã và đang ở là phòng khách của căn hộ tại địa chỉ P212 nhà CT2A chung cư 9 tầng tái định cư trong khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội là phù hợp với thực tế sử dụng và phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đỗ Đan Quế, anh Hoàng Vân Giáp, chị Hoàng Vân Khanh và chị Hoàng Ngân Giang không đồng ý chia quyền sở hữu riêng vì việc phân chia làm xáo trộn đến cuộc sống chung, do đó phía bị đơn đề nghị giữ nguyên hiện trạng căn hộ, không phân chia vì không có điều kiện chuyển đi nơi khác. Nhận thấy, phần diện tích sở hữu riêng đảm bảo đúng công năng thiết kế, không làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác hoặc phần sở hữu chung của nhà chung cư nên không chấp nhận ý kiến phản đối của bị đơn.

Do nguồn gốc của nhà bị giải tỏa là của cá nhân cụ Nguyễn Thị Yến tạo lập và cụ Yến là người nộp tiền để mua căn hộ nên chia cho cụ Yến phần diện tích theo nguyện vọng của cụ là phù hợp. Mẹ con bà Quế có tên trong hộ gia đình cụ Yến theo hồ sơ giải phóng mặt bằng của UBND quận Đống Đa không đồng nghĩa với việc có quyền lợi ngang bằng với cụ Yến. Do đó không chấp ý kiến của mẹ con bà Quế cho rằng cụ Yến chỉ có quyền sử dụng 1/5 diện tích căn hộ.

Theo Biên bản định giá ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm căn hộ có giá trị $13.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 86,14\text{m}^2 = 1.119.820.000$ đồng.

Hiện cụ Yến đang sử dụng phòng khách nên giao cụ Yến được sở hữu sử dụng nguyên cư diện tích cụ đang ở là phòng khách của căn hộ, bên ngoài có ban công, có diện tích $30,8\text{m}^2 \times 13.000.000\text{đ} = 400.400.000\text{đ}$

Bà Quế và 3 con đang sử dụng hai phòng ngủ có ban công nên giao bà Đỗ Đan Quế và 3 con sở hữu, sử dụng phần diện tích 2 phòng ngủ, mỗi phòng ngủ có 01 ban công, có diện tích $40,34\text{m}^2 \times 13.000.000\text{đ} = 524.420.000\text{đ}$

Lối đi từ cửa vào và nhà vệ sinh các đương sự đang sử dụng chung có diện tích $9,9\text{m}^2 + 5,1\text{m}^2 = 15\text{m}^2 \times 13.000.000\text{đ} = 195.000.000\text{đ}$ thuộc sở hữu chung của cụ Yến và mẹ con bà Quế.

Cụ Yến được sử dụng vật liệu nhẹ để xây ngăn phần diện tích được phân chia.

Do cụ Yến chết, tài sản của cụ để lại trở thành di sản, nên HĐXX cấp phúc thẩm chỉ xác định phần tài sản riêng của cụ trong khối tài sản chung theo quy định tại Điều 293 BLTTDS về phạm vi xét xử phúc thẩm. Việc phân chia khối tài sản của cụ Yến cho các thừa kế của cụ sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Do đó:

Giao các thừa kế của cụ Nguyễn Thị Yến được sở hữu, sử dụng phòng khách của căn hộ bên ngoài có ban công, có diện tích $30,8\text{m}^2$, có giá trị 400.400.000 đồng

Giao bà Đỗ Đan Quế và 3 con sở hữu, sử dụng phần diện tích 2 phòng ngủ, mỗi phòng ngủ có 01 ban công, có diện tích $40,34\text{m}^2$, có giá trị 524.420.000 đồng

Lối đi từ cửa vào và nhà vệ sinh có diện tích 15m^2 thuộc sở hữu chung của các thừa kế của cụ Yến và mẹ con bà Quế có giá trị 195.000.000 đồng.

Các thừa kế của cụ Yến được sử dụng vật liệu nhẹ để xây ngăn phần diện tích được phân chia.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Yến

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Yến được chấp nhận, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Yến không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Quế là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn anh Giáp, chị Khanh, chị Giang phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 208, 209, 212, 216, 219 Bộ luật Dân sự năm 2015
- Điều 100 Luật nhà ở năm 2014
- Điểm đ Khoản 2 Điều 12, Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Yến đối với bị đơn bà Đỗ Đan Quế, anh Hoàng Văn Giáp, chị Hoàng Văn Anh, chị Hoàng Ngân Giang về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà.(Căn hộ 212 nhà CT2A khu đô thị Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội)

Cụ thể:

- Giao các thừa kế của cụ Nguyễn Thị Yến (Bà Đỗ Thị Mai; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chính: Anh Đỗ Hoàng Anh, anh Đỗ Hoàng Tùng; ông Đỗ Bá Đại; bà Đỗ Thị Tâm; bà Đỗ Đan Quế) được sở hữu, sử dụng phòng khách của căn hộ bên ngoài có ban công, có diện tích 30,8m², có giá trị 400.400.000 đồng.

- Bị đơn bà Đỗ Đan Quế, anh Hoàng Văn Giáp, chị Hoàng Văn Anh, chị Hoàng Ngân Giang được sở hữu, sử dụng 2 phòng ngủ, mỗi phòng ngủ có 01 ban công, có diện tích 40,34m², có giá trị 524.420.000 đồng

Lối đi từ cửa vào và nhà vệ sinh có diện tích 15m² thuộc sở hữu chung của các thừa kế của cụ Yến và mẹ con bà Quế có giá trị 195.000.000 đồng.

Các thừa kế của cụ Yến được sử dụng vật liệu nhẹ để xây ngăn phân diện tích được phân chia. (Có sơ đồ kèm theo)

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Án phí dân sự sơ thẩm

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị Yến (Bà Đỗ Thị Mai; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chính: Anh Đỗ Hoàng Anh, anh Đỗ

Hoàng Tùng; ông Đỗ Bá Đại; bà Đỗ Thị Tâm; bà Đỗ Đan Quế) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Đỗ Đan Quế là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn anh Hoàng Vân Giáp, chị Hoàng Vân Khanh, chị Hoàng Ngân Giang phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh